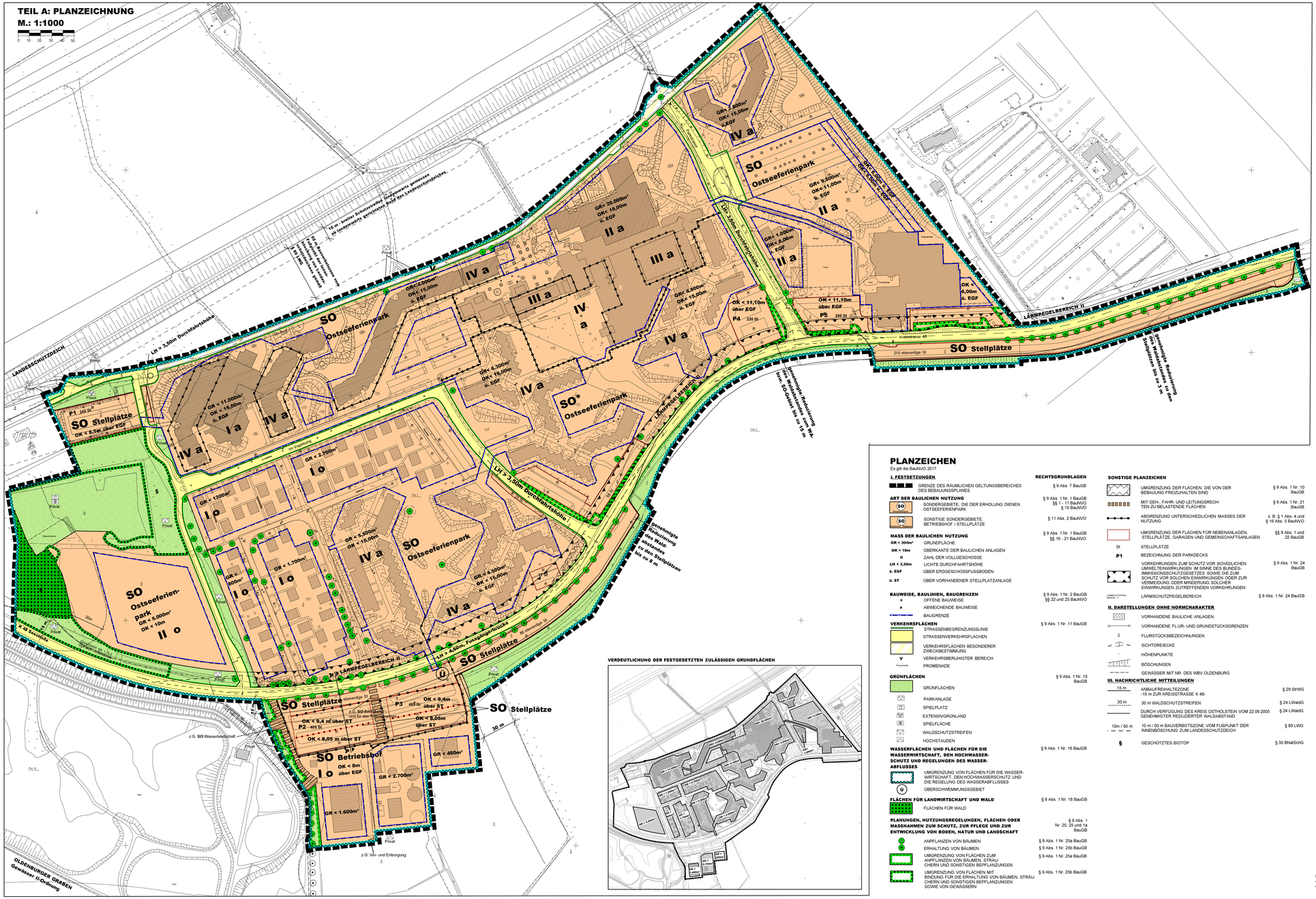
BEBAUUNGSPLAN NR. 9, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE WANGELS

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



VERWENDUNG DER FESTGESETZTEN ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN OSTSEEFERIENPARK

SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE, BETRIEBSHOF / STELLPLÄTZE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 300m² — GRUNDFLÄCHE

OK < 18m — OBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGEN

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

LH < 3,50m — LICHTE DURCHFAHRTSHÖHE

ü. EGF — ÜBER ERDGESCHOSSFUSSBODEN

ü. ST — ÜBER VORHANDENER STELLPLATZANLAGE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — OFFENE BAUWEISE

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Promenade — PROMENADE

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

EXTENSIVGRÜNLAND

SPIELFLÄCHE

WALDSCHUTZSTREIFEN

HOCHSTAUDEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Ü — ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

FLÄCHEN FÜR WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

RECHTSGRUNDLAGEN

SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN — § 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 10 BauNVO

§ 11 Abs. 2 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 - 21 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHEN MASSES DER NUTZUNG — z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — §§ 9 Abs. 1 und 22 BauGB

St — STELLPLÄTZE

P1 — BEZEICHNUNG DER PARKDECKS

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LÄRMSCHUTZPEGELBEREICH II — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

SICHTDREIECKE

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

GEWÄSSER MIT NR. DES WBV OLDENBURG

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

15 m — ANBAUFREIHALTEZONE -15 m ZUR KREISSTRASSE K 48- — § 29 StrWG

30 m — 30 m WALDSCHUTZSTREIFEN — § 24 LWaldG

DURCH VERFÜGUNG DES KREIS OSTHOLSTEIN VOM 22.09.2005 GENEHMIGTER REDUZIERTER WALDABSTAND — § 24 LWaldG

10m / 50 m — 10 m / 50 m BAUVERBOTSZONE VOM FUSPUNKT DER INNENBÖSCHUNG ZUM LANDESSCHUTZDEICH — § 80 LWG

§ — GESCHÜTZTES BIOTOP — § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN

OSTSEEFERIENPARK (§ 10 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet -Ostseeferienpark- dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:
1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner der SO-Ostseeferienparks dienen,
4. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe des Plangebietes tätig sind,
5. Anlagen für die Verwaltung von Ferienhäusern,
6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
8. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.

(3) Im SO*-Gebiet sind darüber hinaus sonstige Wohnungen entsprechend dem Bestand zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET

BETRIEBSHOF (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet -Betriebshof- dient Zwecken der technischen Bewirtschaftung und der Ver- und Entsorgung.

(2) Zulässig sind:
1. Werkstätten, Lagerhäuser, Lagerplätze,
2. Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung mit Wärme und Elektrizität und der Abwasserreinigung,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
4. Nebenanlagen.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET

STELLPLÄTZE (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet -Stellplätze- dient dem Ostseeferienpark zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung.

(2) Zulässig sind:
1. Stellplätze in ebenerdiger Aufstellung und, soweit die Planzeichnung keine ebenerdigen Stellplätze festsetzt, in mehreren Ebenen.
2. Nebenanlagen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

(1) Innerhalb des Sondergebietes -Betriebshof- ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Nutzung durch technisch notwendige Schornsteinbauten zulässig.

(2) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete -Stellplätze- P2 und P3 südlich der Kreisstraße darf die festgesetzte Oberkante von 8,05 m bzw. 9,4 m für die Überdachung der Fahrrampen sowie für Treppenhäuser bzw. Fahrstühle bis zu einer Höhe von max. 11,1 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Sonstigen Sondergebietes -Betriebshof- darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,8 (entspricht 80 % des SO-Gebietes) überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22und 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehinderende Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche "Spielfläche/Spielplatz" sind maximal 2 eingeschossige bauliche Anlagen und Einrichtungen bis je 15 m² sowie maximal 1 eingeschossige bauliche Anlage und Einrichtung bis 65 m² zulässig, die der Spielnutzung dienen.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Alle Leitungen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind unterirdisch zu verlegen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen und Arbeitsräumen nachzuweisen zu erfüllen.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Für Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

(2) Innerhalb der Grünfläche "Hochstauden" sind in einem Abstand von ca. 10 m standortgerechte Bäume zu pflanzen.

(3) Stellplätze in Ebenen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete -Stellplätze- mit mehr als 10 m Länge sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze vorzusehen.

9. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung zulässig.

10. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet -Ostseeferienpark- sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" zulässig.

11. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, beziehen sich die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen auf die jeweilige Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Bei den festgesetzten Parkdecks P2 und P3 bezieht sich die Oberkante der baulichen Anlagen auf die Höhe der vorhandenen Stellplatzanlage.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wangels durch das Planungsbüro Oehlsdorf, Tremsdamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.poh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Nr. 3 und § 13 f § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.10.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 für die Gebiete im Ferienzentrum Weissenhäuser Strand zwischen Düneweg, Campingplatz Triangel, Kreisstraße 48 und Brök sowie zwischen Kreisstraße 48, Waldfläche, Naturschutzgebiet Wesseker See und Wasserlandschaft "Columbus-Park", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt-, Bau- und Tourismusausschusses vom 12.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" am 02.02.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.02.2017 bis zum 10.03.2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 31.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Umwelt-, Bau- und Tourismusausschuss hat am 26.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2017 bis zum 19.06.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" am 05.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.05.2017/11.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oldenburg i.H., den 28.01.2019 Siegel (Eckard Klodt)
-Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 15.11.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 13.12.2018 Siegel (Ruwoldt)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2018 bis 01.08.2018 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.07.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung sowie die Dauer der Auslegung sind in den Bekanntmachungen vorher benannten Unterlagen wurden unter „www.amt-oldenburg-land.de/Bauen/Aktuelle-Bebauungsplanverfahren/Gemeinde-Wangels/1.-Aenderung/Beteiligung-ungeplante/9.-Gebiet/Ferienzentrum/Weissenhäuser- Strand" im Internet eingestellt.

Oldenburg i.H., den 28.01.2019 Siegel (Eckard Klodt)
-Bürgermeister-

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.10.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.10.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Oldenburg i.H., den 28.01.2019 Siegel (Eckard Klodt)
-Bürgermeister-

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oldenburg i.H., den 28.01.2019 Siegel (Eckard Klodt)
-Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden, auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.01.2019 in Kraft getreten.

Oldenburg i.H., den 31.01.2019 Siegel (Eckard Klodt)
-Bürgermeister-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE WANGELS ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

für die Gebiete im Ferienzentrum Weissenhäuser Strand, zwischen Düneweg, Campingplatz Triangel, Kreisstraße 48 und Brök sowie zwischen Kreisstraße 48, Waldfläche, Naturschutzgebiet Wesseker See und Wasserlandschaft "Columbus-Park"

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 25. Oktober 2018

